



## **SMART ARHINOVA STUDIO S.R.L.**

**Adresa:** str. S. Barnutiu, nr. 14, Satu Mare, jud. Satu Mare

Telefon: 0743/015808, 0744/015799, 0261/710696

Nr.reg.comert: J30/703/6.6.2005

Cod fiscal: RO 17661147

Cont: RO18BRDE310SV09867123100

Web: [www.kstl.ro](http://www.kstl.ro), E-mail: [office@kstl.ro](mailto:office@kstl.ro)

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

# **ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE - LOTIZARE, STR. ODOREULUI, NR. 47A, SATU MARE, JUDET SATU MARE**

**BENEFICIAR:** BURA VASILE, BURA ANICA, POP AUREL  
CATALIN

**PROIECTANT:** SMART ARHINOVA STUDIO SRL  
Satu Mare, Str. SIMION BARNUTIU, Nr. 14  
0743 015808, 0743 015 799  
[www.kstl.ro](http://www.kstl.ro), [office@kstl.ro](mailto:office@kstl.ro)

**Sef proiect:** Arh. Ilea Gheorghe

**Proiectant:** Arh. Ilea Casandra Iulia

**PROIECT NR. 95/ 2021  
STUDIU DE OPORTUNITATE  
ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE -  
LOTIZARE, STR. ODOREULUI, NR. 47A, SATU  
MARE, JUDET SATU MARE**

**BORDEROU**

**A. PIESE SCRISE**

- 1. Memoriu tehnic**  
- **Certificat de urbanism**  
- **Extras CF**

**B. PIESE DESENATE**

- **Topo:**  
    **Plan de situatie** **sc. 1 : 1000**
  
- **Urbanism:**  
    **SO1. Incadrare in teritoriu** **sc. 1 : 5000**  
    **SO2. Plan de situatie.** **sc. 1 : 1000**
  
- **Edilitare:**  
    **E1. Plan de situatie. Lucrari tehnico edilitare** **sc. 1 : 1000**

**Satu Mare  
Iulie, 2022**

**Arh. Ilea Gheorghe  
Arh. Ilea Casandra**

# MEMORIU TEHNIC

## 1. DENUMIREA PROIECTULUI:

### STUDIU DE OPORTUNITATE

ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE - LOTIZARE, STR. ODOREULUI

## 2. BENEFICIAR:

**BURA VASILE, BURA ANICA, POP AUREL**

**CATALIN**

## 3. PROIECTANT:

**SMART ARHINOVA STUDIO SRL**

**Arh. GHEORGHE ILEA**

**Arh. CASANDRA ILEA**

## 4. AMPLASAMENT:

- zona studiată este situată în intravilan Satu Mare, pe latura sudică a str. Odoreului , nr. 47A.
  - amplasamentul studiat este constituit din 2 parcele topografice situate în intravilan (conform extrase CF anexate) este proprietate privată și este înscris în:
    - CF 166506, nr, top. 166506 – 2700 mp
    - CF 157466, nr, top. 157466 – 2866 mp
- Suprafața totală a amplasamentului este de 5566 mp.

Terenul are destinația de teren intravilan și se învecinează cu:

- la sud – teren intravilan
- la vest – teren intravilan
- la nord – strada Odoreului
- la est – teren intravilan

## 5. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE

Prin prezenta documentație se solicită eliberarea unui certificat de urbanism informativ pentru elaborare P.U.Z. în vederea realizării unui ansamblu de locuințe unifamiliale, compus din 6 parcele cu suprafețe de cca. 606-863 mp/ lot. Se propune deschiderea unei străzi din strada Odoreului care face legătura cu o stradă propusă într-un ansamblu de locuințe situat în zona de est a amplasamentului conform unui PUZ aflat în curs de aprobare. Strada propusă este situată parțial pe terenul beneficiarului parțial pe un teren extratabular aflat în proprietatea statului român. În acest fel ansamblul de locuințe nou propus se va încadra în rețeaua strădala existentă și propusă în zona .

Zona în care este situat amplasamentul este caracterizată printr-un fond construit existent cu locuințe unifamiliale, independente pe lot cu regim de înălțime P-P+2.

Investiția va fi suportată de beneficiar.

## 6. REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE

In certificatul de urbanism nr. 550/12.07.2022. Se mentioneaza urmatoarele:

- regimul juridic al terenului:
  - **proprietate privata:** teren situat in intravilan Municipiul Satu Mare
- regimul economic: teren in intravilan
- regimul tehnic: este posibil elaborarea P.U.Z.

## 7. MODIFICARI SOLICITATE A REGLEMENTARILOR DIN PUG; INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

Prin prezenta documentatie se solicita urmatoarele reglementari urbanistice:

- regimul juridic: imobil situat in intravilan aflat in proprietate privata
  - regimul economic:
    - o Folosinta propusa curti constructii intravilan
  - regim tehnic: zona de locuit si functiuni complementare
- procentul de ocupare a terenului:  
P.O.T. = 30%
- o coeficientul de utilizare a terenului:  
C.U.T. = 1,0
  - o regim de inaltime: P –P+1, P+1+M - cu sau fara demisol
  - o aliniamente: - retragere minim 3 m de la meжда stradala
    - retragere minim 60 cm de la limitele laterale de proprietate
    - retragere minim 3 m de la meжда posterioara de proprietate

## 8. ACCESE CAROSABILE, PARCAJE:

Accesul la cele 6 parcele se va realiza din strada propusa pe latura estica a amplasamentului.  
Accesele carosabile si pietonale se vor asigura conform RGU art. 25, 26.

## 9. SERVITUTI:

Nu sunt

## 10. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA:

Pe strada Odoreului exista urmatoarele retele edilitare:

- alimentare cu apa – retea existenta
- canalizare – retea existenta
- alimentare cu energie electrica – retea existenta
- alimentare cu gaz – retea existenta

Pentru loturile propuse echiparea cu retele tehnico edilitare se va realiza astfel:

- alimentare cu apa – extindere retea existenta si bransmente propuse
- canalizare – extinderea retea de canalizare existente si racorduri propuse
- alimentare cu energie electrica – extindere retea existenta si bransmente propuse
- alimentare cu gaz – extindere retea existenta si bransmente propuse
- evacuarea deseurilor menajere – se va realiza prin sistemul de salubritate al Municipiului Satu Mare

## **11. INTEGRAREA INVESTITIEI IN ZONA STUDIATA**

Amplasamentul studiat este situat in intravilan Satu Mare intr-o zona de locuit in curs de dezvoltare. Zona existenta este caracterizata printr-un fond de locuinte unifamiliale. Beneficiarul doreste sa construiasca un ansamblu de locuinte unifamiliale pe 6 parcele propuse. Cele 6 parcele propuse au o suprafata cuprinsa intre 606-863 mp/ lot. Se propune deschiderea unei strazi din strada Odoreului care face legatura cu o strada propusa intr-un ansamblu de locuinte situat in zona de est a amplasamentului conform unui PUZ aflat in curs de aprobare. Strada propusa este situata partial pe terenul beneficiarului partial pe un teren extratabular aflat in proprietatea statului roman. In acest fel ansamblul de locuinte nou propus se va incadra in reseaua stradala existenta si propusa in zona .

Zona in care este situat amplasamentul este caracterizata printr-un fond construit existent cu locuinte unifamiliale, independente pe lot cu regim de inaltime P-P+2.

## **12. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE ALE INVESTITIEI; OPORTUNITATEA REALIZARII INVESTITIEI**

Realizarea investitiei este oportuna avand in vedere cererea de locuinte noi in Municipiul Satu Mare, Beneficiarul doreste sa construiasca un ansamblu de locuinte unifamiliale pe 6 parcele propuse, case de locuit unifamiliale P, P+1 – P+1+M, cu o arhitectura care se va integra in specificul zonei.

Investitia va fi suportata de beneficiar.

**Satu Mare**  
**Iulie, 2022**

**Arh. Ilea Gheorghe**  
**Arh. Ilea Casandra**